

# 差がつく！ 土地持ち 相続

特別編

## 法人成り地主が注目する 「不動産M&A」とは

会社所有の不動産を譲渡する手段の一つとして注目されている「不動産M&A」。そのメリットについて、不動産の時価評価・財産評価を数多く手掛けるフジ総合グループ大阪事務所所長・住江悠氏に話を聞きました。



——不動産M&Aとは？

**住江** 不動産M&Aとは、広義には事業内容を問わず不動産を所有する会社のM&A（合併・買収）を指しますが、ここでは特に、不動産を所有して不動産賃貸業のみを行う会社のM&Aについてお話しします。本誌読者にも資産管理会社を設立して賃貸経営をしている方は多いと思いますが、そういった会社と考えてください。

そのオーナーである方が何らかの事情で会社所有の不動産を処分したいと考えたとき、通常は不動産現物を売却することが多数です。一方、不動産M&Aでは、会社の株式（経営権）を売却する形で、不動産ごと譲渡することが可能となります。

——不動産M&Aのメリットは？

**住江** メリットは主に二つあります。第一に、税負担の軽減により現物売却よりも手残り金額が大きくなりやすい点が挙げられます。会社所有不動産を現物売却し、後に会社を清算する流れを考えてみます。まず、売却した不動産の譲渡益に対して約35%の法人税等が課されます。次に、その他資産の換金・債務の弁済等をした後、会社に残余財産があればみなし配当として株主に分配され、所得税等が課されます。配当所得は総合課税（他の対象所得と合算して課税される）で累進税率（最高税率55%、住民税金）が適用されますので、配当金額や他の所得との関係で負担が大きくなります。

**住江** M&Aの橋渡しをする仲介会社またはアドバイザー会社に依頼するのが一般的です。それらの中でも取引対象企業の業種や事業分野ごとに専門化が進んでおり、不動産M&Aはやはり不動産に強い仲介会社・アドバイザー会社に依頼すべきと考えます。M&Aでは経営を引き継ぐにあり、買主が財務・税務・労務等あらゆる面で対象企業の詳細な調査（デューデリジェンス）を行う

一方、不動産M&Aの場合、株式の譲渡益に対して株主に所得税等が課されます。これは他の所得と合算しない申告分離課税であり、税率は約20%ですので、税負担は軽くなりやすいといえます。

第二に、買主の幅が広がる点が挙げられます。不動産現物の売却は多くの場合、不動産仲介会社に依頼して購入希望者を募集しますが、主な買い手は投資家になります。その中には現物不動産を取得したい層とは別に、株式を取得したい層も存在します。売主からすれば現物売却もM&Aも目的は「不動産の譲渡」ですので、現物売却に加えてM&Aも選択肢に入れることで、より広い範囲で買主を探索できることとなります。

なお、不動産M&Aで所有権が移転するのはあくまで株式です。で、買主に不動産取得税や登録免許税はかかりません。また、要件を満たせば、株式の取得価額の一部を損金算入できる税制特例が使える等、買主側にもメリットがあります。国はM&Aを推進する立場にあり、その点でも買主探索の可能性を秘めているといえます。

——不動産M&Aを行いたい場合、どうすれば？

——**貴事務所に依頼することもある？**  
**住江** 当事務所では多数の不動産時価評価・財産評価の実績を生かし、不動産M&Aに限定して仲介・アドバイザーを承っています。不動産M&Aも不動産評価の適正さを追求する点では当事務所が取り組んできた業務と同じです。また、一般的なM&A仲介会社等が通常行わないような不動産の詳細な調査・資料提供により、買主が的確な判断材料を得られることも、迅速かつ円満なM&A成立の上で強みとなると考えています。不動産譲渡の一手段としてのM&Aですので、当事務所では、ご希望の方には現物売却とM&Aの両面から売却活動を進め、成立時の手数料はいずれも同じとしています。興味を持たれた方は一度ご相談ください。

### ■不動産M&Aとは

ここでは、不動産を所有して不動産賃貸業のみを行う会社（資産管理会社）のM&Aを「不動産M&A」とし、その手法は株式譲渡によるものを想定しています。

### ■不動産M&Aと不動産売却の手残り金額の差の例

不動産	不動産売却
<p>帳簿価額…1億円 時価…2億円</p> <p><b>株主</b> 1人（オーナーのみ）</p>	<p>①含み益のある不動産の場合、譲渡益に法人税等が課される</p> <p>例) 簿価1億円の不動産を2億円で売却した場合 …法人税等 約3,500万円</p>
<p>①会社株式の譲渡益に所得税（譲渡所得として申告分離課税）等が課される</p> <p>例) 株式2億円の場合 …所得税等 約3,860万円</p>	<p>②その後会社を解散し残余財産を株主に分配すると、その配当所得に所得税（総合課税）等が課される</p> <p>例) 残余財産1.65億円の配当を1人が受けた場合 …所得税等 約7,050万円</p>
<p><b>手残り金額*</b> …約1億6,140万円</p>	<p><b>手残り金額</b> …約9,450万円</p>

\*簡略化のため、会社資産は不動産のみ・負債なし・株式の取得原価は1,000万円としています。税額は代表的な税目のみで計算しています。

※株式売却時、不動産の含み益に対する法人税相当額の値引きを行う場合もあります。

### お気軽にお問い合わせください

不動産M&Aのお問い合わせはこちらのフォームからご連絡ください。



### フジ相続税理士法人 株式会社フジ総合鑑定 [フジ総合グループ]

大阪府大阪市淀川区宮原3-5-36  
新大阪トラストタワー14階

☎0120-39-3704

メール ▶ [soudan@fuji-sogo.com](mailto:soudan@fuji-sogo.com)  
ホームページ ▶ <https://fuji-sogo.com>

### フジ総合グループとは

相続専門税理士と不動産鑑定士が協働する相続特化型グループ事務所。適正な土地評価により相続税の納め過ぎを防ぐ。31年間で9,600件以上の相続関連業務実績を持ち、相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングも行う。

### 不動産オーナーのための相続対策シミュレーション

適切な相続対策のスタートは正確な現状把握と相続税の試算から。詳細な土地評価に基づき、今後のご希望を伺った上で最適な相続対策を提案します。初回のご相談・お見積り無料。

【問い合わせができる項目】資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は7ページをご覧ください。同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。



フジ相続税理士法人／株式会社フジ総合鑑定 大阪事務所所長 不動産鑑定士

### 住江 悠氏

2013年、フジ総合グループ大阪事務所の設立とともに所長に就任。関西のみならず四国、中国、九州、沖縄からの相談にも対応し、幅広い視野と的確なアドバイスで遠方のお客様からも厚い信頼をいただく。相続・不動産に関するセミナーも各地にて多数講演。